



Nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a Eekstraat 5, Doesburg

Plan-ID | NL.IMRO.0221.TAM22AHBU
Datum | 3 december 2025

Inleiding

In deze nota reageert de gemeenteraad op de ingekomen zienswijzen over de wijziging van het omgevingsplan 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a Eekstraat 5, Doesburg'. Daarnaast wordt aangegeven of er ambtshalve aanpassingen zijn aangebracht in de wijziging van het omgevingsplan nadat deze als ontwerp ter inzage is gelegd.

De nota bevat de volgende onderdelen:

- een weergave van de gevolgde procedure;
- een samenvatting van de ingediende zienswijze(n) met daarop de gemeentelijke reactie en een conclusie of de zienswijze aanleiding geeft om de wijziging van het omgevingsplan aan te passen;
- een overzicht van de aanpassingen ten opzichte van het ontwerp die ambtshalve zijn aangebracht (dat wil zeggen: wijzigingen die niet het gevolg zijn van zienswijzen).

Deze nota hoort bij het besluit over de wijziging van het omgevingsplan. Als de nota en de wijziging omgevingsplan worden vastgesteld, dan ontvangt elke indiener van een zienswijze na het raadsbesluit een brief met daarbij de zienswijzennota, het besluit van de gemeenteraad en de bekendmaking van dit besluit in het Gemeenteblad.

Zichtbaarheid persoonsgegevens

Volgens de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) mag de gemeente NAW-gegevens (naam, adres en woonplaats) en enkele andere persoonsgegevens niet digitaal aanbieden. Een uitzondering geldt voor gegevens van:

- ondernemingen die behoren tot een rechtspersoon (zoals een bv of een vof)
- personen die beroepsmatig betrokken zijn bij de procedure, bijvoorbeeld advocaten en gemachtigden

In de digitale versie van deze zienswijzennota zijn daarom NAW-gegevens die niet onder de uitzonderingen vallen, geanonimiseerd.

Weergave gevolgde procedure

Het plangebied ligt in het buitengebied aan de noordoostkant van de stad Doesburg. De bestaande woning op Eekstraat 5 ligt aan een doodlopende zijweg van de Eekstraat. Plan is om een nieuwe woning te bouwen op de plek waar eerder een schuur stond (aan de oostkant van de bestaande woning). Hiervoor is een ontwerp uitgewerkt waarbij rekening is gehouden met de stedenbouwkundige opzet, cultuurhistorische waarden en de landschappelijke inpassing.

Het huidige omgevingsplan laat deze ontwikkeling niet toe. De locatie heeft een woonbestemming, maar er is maar één woning toegestaan. Daarom is er een wijziging van het omgevingsplan voorbereid.

Hieronder staan de verdere gegevens over het plan en de zienswijzentermijn.

<i>Plannaam</i>	TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a Eekstraat 5, Doesburg
<i>Plan-ID</i>	NL.IMRO.0221.TAM22AHBU
<i>Link naar publicatie in het Gemeentebblad</i>	https://zoek.officielebekendmakingen.nl/gmb-2025-264692.html
<i>Datum bekendmaking</i>	18-06-2025
<i>Start zienswijzentermijn</i>	19-06-2025
<i>Einde zienswijzentermijn</i>	30-07-2025



Ingediende zienswijzen

Tijdens de termijn zijn er 3 zienswijzen ingediend. In onderstaand overzicht is aangegeven door wie de zienswijze zijn ingediend, op welke datum en onder welk nummer de zienswijze bij de gemeente is geregistreerd.

<i>Nr.</i>	<i>Ingediend door</i>	<i>Ontvangstdatum</i>	<i>Registratiekenmerk</i>
1	[geanonimiseerd]	29-07-2025	Z/25/060423
2	[geanonimiseerd]	29-07-2025	Z/25/060533
3	[geanonimiseerd]	31-07-2025	Z/25/060565

Alle zienswijzen zijn binnen de termijn ingediend en daarmee ontvankelijk.

Op de volgende pagina's worden de zienswijzen samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien. Elke zienswijze wordt afgerond met een conclusie waarin wordt aangegeven of de zienswijze heeft geleid tot een aanpassing. Er zijn twee soorten aanpassingen:

- Van de wijziging van het omgevingsplan: de wijziging bestaat uit regels en een verbeelding (werkingsgebieden).
- Van de motivering: de motivering maakt juridisch gezien geen onderdeel uit van het de wijziging van het omgevingsplan, maar onderbouwt waarom het besluit voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

De ingediende zienswijzen zijn niet letterlijk overgenomen. Vanwege de leesbaarheid zijn de teksten samengevat en worden punten samengevoegd die over hetzelfde onderwerp gaan. Dit betekent niet dat er inhoudelijke punten uit een zienswijze buiten beschouwing zijn gelaten. Bij de beoordeling is met de gehele inhoud van een zienswijze rekening gehouden.

Als de gemeenteraad vindt dat een indiener op één van de punten van de zienswijze gelijk heeft, dan wordt de zienswijze voor dat punt gegrond verklaard. Als een indiener volgens de gemeenteraad bij een punt geen gelijk heeft, dan wordt de zienswijze ongegrond verklaard voor dat punt.

Zienswijze 1

a. Parkeren en landschappelijk inpassingsplan

Momenteel is het houthok verwijderd zodat er meer zicht is met betrekking tot de nieuwe erfinrit. Echter kunnen wij onze auto's en van eventuele gasten prima voor of in onze garage parkeren zodat wat ons betreft een gedeelde parkeerplaats, gedeeltelijk op ons perceel kan komen te vervallen. Gasten van de burens kunnen prima op de oprit van hun eigen perceel parkeren. Ook hoeft er dan niet meer de inrit van de burens gebruikt te worden door onze gasten. Graag hebben we de erfgrens gepositioneerd en gehandhaafd zoals deze is en dat iedere perceeleigenaar verantwoordelijk is voor het onderhoud van het eigen perceel met bijbehorende bestrating, begroeiing en erfgrensafscheiding. Dit ook om conflicten in de toekomst, met gedeelde parkeerplaatsen via de inrit van de burens te voorkomen.

Reactie gemeente

Na afstemming met indiener van de zienswijze en de initiatiefnemer is het landschappelijke inpassingsplan aangepast. Aan de noordzijde van de bestaande woning is voldoende ruimte voor een derde parkeerplaats, deze wordt opgenomen in het landschapsplan. Daarnaast wordt de in de toelichting genoemde parkeerplaats onder de kap van de nieuwe schuurwoning ook ingetekend. De parkeerplaatsen op het gedeelde erf zijn indicatief ingetekend om aan te geven dat er voldoende ruimte is voor de resterende parkeerbehoefte. Om dit en de overige verplichte landschappelijke inpassing duidelijker weer te geven, worden de niet-verplichte onderdelen bij de versie die bij de regels hoort (als voorwaardelijke verplichting) verwijderd. Het is aan de bewoners om in de toekomst in goed overleg tot een gezamenlijke inrichting en gebruik van het gedeelde erf te komen.

Conclusie

De zienswijze is op dit punt:

gegrond en leidt tot de volgende aanpassing in de wijziging van het omgevingsplan of de motivering:

- Regels: vervangen bijlage 2 landschappelijke inpassing
- Motivering: aanpassing van de landschappelijke inpassing qua parkeerplaatsen

b. Zichtlijnen

Door de positie van de nieuwe schuurwoning komt de gemeentelijke monumentale woning nagenoeg volledig uit het zicht te liggen vanaf de doorgaande weg. Voorstel is om de nieuwe woning meer richting het gedeelde erf te realiseren.

Reactie gemeente

Naar aanleiding van bespreking van het raadsvoorstel in de raadscommissie op 12 november 2025 is aanvullend advies gevraagd aan de Adviescommissie Omgevingskwaliteit en Cultuurhistorie Doesburg. Bij het adviesverzoek is aangegeven dat door insprekers bij de raadscommissie is

verzocht om het bouwvlak op te schuiven richting het oosten zodat er meer zicht is op het bestaande monumentale pand en er meer afstand is tot het agrarisch bouwvlak aan de westzijde.

Rekening houdend met deze aspecten kan de Adviescommissie Omgevingskwaliteit en Cultuurhistorie instemmen met het opschuiven van het bouwvlak met 5 meter richting de oostzijde. Voor het advies zie bijlage 1. Daarmee wordt aangesloten op het verzoek van de bewoner van het bestaande pand en is er meer dan 50 meter afstand tot het agrarisch bouwvlak. Met de beperkte opschuiving is nog voldoende sprake van het één-erf-principe. Door verdere opschuiving wordt dit principe teveel aangetast en dit is ook onwenselijk vanwege de landschappelijke kwaliteit en inpassing (in het landschapsplan zijn daar bomen voorzien).

Conclusie

De zienswijze is op dit punt:

gegrond en leidt tot de volgende aanpassing in de wijziging van het omgevingsplan of de motivering:

- Regels: vervangen bijlage 2 landschappelijke inpassing
- Verbeelding: aanpassen bouwvlak en aanduidingen voor de maatvoering en de schuurwoning.
- Motivering:
 - o Vervangen bijlage 1 Analyse en schetsontwerp
 - o Paragraaf 2.2: actualiseren van afbeelding van het schetsontwerp
 - o Paragraaf 4.3, 4.5 en 4.10: actualiseren van de toetsafstanden en conclusies voor geluid, milieuzonering en geur.

Zienswijze 2

a. Ruimtelijk beleid

Behoudens het bijgebouw van nauwelijks 35 m² is geen opgave gedaan van een compenserende sloop die bijdraagt aan een vermindering van verstening van het Doesburgse buitengebied. Dit is maar zeer moeilijk te rijmen met de ruimtelijke uitgangspunten en streefdoelen van gemeente en provincie. Behoudens het toevoegen van een extra woning leidt het daarvoor verwijderen van het gesloopte bijgebouw ook tot de noodzaak en vraag van nieuwe bijgebouwen. De ontwikkeling schept een uiterst negatieve precedent. Als een ontwikkeling als dit op medewerking mag rekenen, zal het een kwestie van tijd zijn voordat het Doesburgse buitengebied niet veel meer of minder is dan een luxe woonomgeving waar geen ruimte meer is voor agrarische of andere bedrijvigheid. Het is namelijk zeer voorstelbaar dat meer eigenaren gebruikers van woonpercelen in het buitengebied graag een schuurtje afbreken om daarvoor in de plaats een woning te mogen realiseren. Indruk is dat er geen sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan de voorliggende locatie. Het toevoegen van de voorgestelde woonmassa is uiterst buiten proportie.

Reactie gemeente

Het initiatief voorziet in het toevoegen van een levensloopbestendige woning. In de Woonzorgwelzijnvisie Doesburg 2024-2028 is benoemd dat particuliere woningbouwinitiatieven gestimuleerd worden: “Nu “elke woning telt” willen wij medewerking verlenen aan woningbouwinitiatieven op particuliere grond onder voorwaarde dat de woningen ruimtelijk goed inpasbaar zijn”. Dit sluit aan op de eerdere Woonvisie 2017-2020 waarin is aangegeven dat de gemeente de bouw van nieuwe (levensloopbestendige) woningen wil stimuleren. Op grond van deze beleidskaders wordt breder naar woningbouw mogelijkheden gekeken dan de afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden die in het bestemmingsplan ‘Buitengebied Doesburg’ (als tijdelijk onderdeel van het omgevingsplan) zijn benoemd. Die zijn gebaseerd op het beleidskader dat ten tijde van vaststelling van de wijziging van het omgevingsplan (2010) gold. Het eerder genoemde woningbouwbeleid is van latere datum en gebaseerd op woningbouwprognoses die een grotere behoefte laten zien. Gezien de omvang van de woningbouwopgave is gekeken naar alle mogelijkheden, waarbij de uitkomst is dat naast inbreiding, herstructurering en uitbreiding er ook ruimte wordt geboden voor kleinschalige erfontwikkelingen in het buitengebied.

De kaders voor het bepalen of er sprake is van goede ruimtelijke inpasbaarheid staan in de ‘Nota Ruimtelijke Kwaliteit Doesburg 2017’. Voor erfbebouwing (wonen) zijn de richtlijnen:

- hergebruik van waardevolle gebouwen staat voorop
- op één erf is er sprake van ensemble bebouwing
- één aansluiting op doorgaande weg (één toegang naar een compact cluster)
- de erfopzet heeft een duidelijke hiërarchie
- de oorspronkelijke boerderij of woning manifesteert zich in principe als het belangrijkste gebouw (hoofdgebouw)
- overige bouwen op het erf hebben een uitstraling van een ‘bijgebouw’ (schuur)
- materiaal en detaillering in samenhang
- passende erfinrichting/erfbeplanting

Het verzoek voor realisatie van een nieuwe woning bij de Eekstraat 5 is beoordeeld aan de hand van deze kaders. Onderdeel van het plan is dat het bestaande gebouw (gemeentelijk monument) behouden blijft en wordt gerenoveerd. Er is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld dat samen met de regels in de wijziging van het omgevingsplan invulling geeft aan de andere criteria. Op één punt wordt afgeweken van de kaders (één toegang) omdat er in de huidige situatie al twee toegangen zijn (de tweede toegang komt in de nieuwe situatie meer richting het oosten te liggen en ontsluit het gedeelde erf).

Bij andere erven in de omgeving hebben al soortgelijke ontwikkelingen plaats gevonden (Pastoor Blaisseweg 2 en 4). Bij deze locaties zijn ook woningen toegevoegd door beperkte uitbreiding van de al geldende woonbestemming en door sloop van opstallen en/of herstel van een monument in samenhang met een goede landschappelijke inpassing. Daarbij is ook al afgeweken van de kwantitatieve rood-voor-rood-benadering en gekozen voor een kwalitatieve beoordeling op basis van bovengenoemde kaders.

Door toepassing van bovenstaande kaders uit de 'Nota Ruimtelijke Kwaliteit Doesburg 2017' zijn de mogelijkheden voor woningbouw in het buitengebied beperkt tot transformatie en/of uitbreiding van bestaande erven. Daarnaast worden de mogelijkheden beperkt door onder andere aan te houden afstanden tot bedrijvigheid/wegen en behoud van landschappelijke waarden. Dit zorgt ervoor dat het buitengebied geen woonwijk wordt en dat bedrijvigheid de ruimte houdt.

Conclusie

De zienswijze is op dit punt:

ongegrond en leidt niet tot aanpassing van de wijziging van het omgevingsplan of de motivering.

b. Milieuzonering

Op het perceel van de indiener van de zienswijze wordt nog altijd een reëel en volwaardig agrarisch bedrijf geëxploiteerd. Indruk is dat dit onvoldoende is afgewogen in de ruimtelijke onderbouwing. De richtafstanden, genoemd in de toelichting zijn aantoonbaar te laag aangenomen en belemmeren de bedrijfsvoering op termijn. Door op basis van te lage aannames een extra gevoelig object toe te staan in de werkomgeving wordt een duurzame agrarische werkomgeving op termijn onmogelijk gemaakt.

Reactie gemeente

In de motivering is getoetst aan de standaard-afstanden die gelden voor de grondgebonden agrarische bedrijfsactiviteiten die op de locatie van de indieners van de zienswijzen zijn toegestaan op grond van het omgevingsplan. In paragraaf 4.5 is getoetst aan de aspecten geluid, stof en gevaar en in paragraaf 4.10 is getoetst aan het aspect geur. Naar aanleiding van de eerste zienswijze (1b zichtlijnen) wordt het bouwvlak 5 meter oostwaarts verplaatst ten opzichte van het ontwerp. Daarmee wordt de afstand tussen het bouwvlak van de nieuwe schuurwoning en het agrarisch bouwvlak circa 52 meter. Voor geluid, stof en gevaar gelden afstandsnormen voor het fokken en houden van andere graasdieren van paarden van maximaal 30 meter. Voor geur geldt een toetsafstand van 50 meter, die overeenkomt met de regels uit het Besluit kwaliteit

leefomgeving en het gemeentelijke omgevingsplan. Dit wordt gemeten tussen de gevel van de nieuwe woning en een geuremissiepunt. Door de afstand tussen de bouwvlakken wordt hieraan voldaan, ook omdat de regels voorschrijven dat gebouwen (waaronder bijbehorende bouwwerken) binnen het bouwvlak gerealiseerd dienen te worden.

Conclusie

De zienswijze is op dit punt:

ongegrond en leidt niet tot aanpassing van de wijziging van het omgevingsplan of de motivering (doordat naar aanleiding van zienswijze 1b het bouwvlak al 5 meter wordt opgeschoven).

c. Spuitzones

Aan de noordzijde van het planinitiatief is, op circa 9 meter afstand, een agrarische akkerbouwland gelegen dat in eigendom is. Dit perceel toont idyllisch door de mooie, oude fruitbomen. Thans is dit in gebruik als weidegrond, dat overigens ook wordt bespoten, maar voornemen is deze gronden volgende jaren te benutten als akkerbouwgebied. Binnen de toelichting van het voorliggende planinitiatief is volledig voorbijgegaan aan de spuitzone die van toepassing is als gevolg van dit perceel. Eenvoudigweg is gesteld dat de huidige wooninvulling al op korte afstand is gelegen. Voor bestaande bouw gelden beleidsmatig andere afwegingen. Gelet op de toekomstige voornemens, wordt niet ingestemd met een spuitvrije zonering, aangezien dit belet de gronden in te zetten op een wijze die wenselijk is in het verlengde van de bedrijfsvoering. In het geheel is verzuimd enige regels op te nemen inzake de spuitvrije zones die noodzakelijk zijn als gevolg van het toevoegen van een gevoelig object.

Reactie gemeente

In paragraaf 4.5 (Bedrijven en milieuzonering) van de motivering wordt uitgebreid ingegaan op het aspect spuitzones. Daarbij is niet alleen gekeken naar de ligging van bestaande woningen, maar is gekeken naar de maximale representatieve mogelijkheden voor de omliggende percelen. Op grond van jurisprudentie wordt een afstand van 50 meter gehanteerd, op die afstand kan er zonder locatie specifieke afweging geconcludeerd worden dat een goed woon- en leefklimaat kan worden gewaarborgd en dat de agrarische bedrijfsvoering niet wordt belemmerd. Afhankelijk van de situatie kan gemotiveerd worden afgeweken van deze afstand en een kortere afstand als passend worden beschouwd. Deze motivering is opgenomen in paragraaf 4.5. Daarin is (naast de beperkingen vanwege bestaande woningen) ingegaan op:

- Beperkingen ten aanzien van hoge beplanting vanwege het behoud van cultuurhistorische en landschappelijke waarden in de vorm van openheid.
- Representatief gebruik van de omliggende agrarische percelen (niet al het juridisch toegestaan gebruik zal zich in de praktijk voordoen).
- Afscherpende werking van bestaande groenstroken die behouden blijven.

Daarnaast is in het landschappelijke inpassingsplan opgenomen dat op de agrarische percelen direct aansluitend aan de zuidzijde het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen als bedoeld in bijlage I Besluit activiteiten leefomgeving niet is toegestaan.

Op onderstaande afbeelding is weergegeven wat de omvang van de huidige (oranje) woonfunctie is en wat de uitbreiding (geel). Daarnaast in grijs de bestaande woning en zwart omlijnd de locatie van de nieuwe schuurwoning. Deze komt op een klein deel na binnen de al geldende woonbestemming.

In de motivering staat dat fruitteelt is uitgesloten, maar dit geldt alleen voor locaties die daarvoor zijn aangeduid. Dat is voor de omgeving van Eekstraat 5 niet van toepassing en zal worden aangepast. Dit wijzigt alleen de conclusie niet, omdat aanplant van fruitbomen ook vergunningplichtig is vanwege het behoud van cultuurhistorische en landschappelijke waarden in de vorm van openheid. Daarbij is ruimte voor incidentele bomen als onderdeel van landschappelijke inpassing, maar niet voor grootschalige fruitteelt (en daarmee kans op hoge drift).

Het in gebruik nemen van de gronden aan de noordzijde voor akkerbouw leidt niet tot een andere beoordeling. Er liggen al verschillende woningen in de directe omgeving die maatgevend zijn. De nieuwe woning zal niet leiden tot beperkingen in het toegestane gebruik van gewasbeschermingsmiddelen (mochten daar regels voor komen, omdat de bestaande woningen dan al maatgevend zijn). Het gaat hier om een risicoafweging voor de nieuwe woning (hoe groot is de kans dat de toekomstige bewoners gezondheidsschade oplopen door het gebruik van gewasbescherming), dit (heel kleine) risico wordt acceptabel geacht. Daarnaast ligt het niet in de heersende windrichting en blijft de gemeentelijke groenstrook tussen het perceel en de nieuwe woning in stand.

Door verplaatsing van het bouwvlak richting het oosten met 5 meter (zienswijze 1b) wordt de afstand tot de noordelijke en zuidelijke agrarische percelen niet kleiner. De afstand tot de agrarische percelen aan de oostzijde blijft meer dan 50 meter.

Conclusie

De zienswijze is op dit punt:

gegrond en leidt tot de volgende aanpassing in de wijziging van het omgevingsplan of de motivering:

- Motivering: in paragraaf 4.5 wordt verwijderd dat ter plaatse de aanduiding 'fruitteelt' van toepassing is.

d. Ecologie

In de planonderbouwing wordt gesteld dat de laatste vijf jaar geen steenuilen meer gehuisvest zijn. In de verkoopbrochure van de huidige woning werd juist de aanwezigheid van de steenuil genoemd. Op basis waarvan is gebaseerd dat geen steenuilen meer aanwezig zijn op en rond het erf? Daar zijn persoonlijk andere ervaringen mee. Datzelfde geldt voor vleermuizen. Met name in en om de inmiddels gesloopte schuur wemelde het van de vleermuizen. Hierover wordt in de toelichting geen vermelding gemaakt, noch van een mogelijke mitigatievoorziening.

Reactie gemeente

Ten behoeve van de planontwikkeling is er door een ecologisch bureau onderzoek uitgevoerd (bijlage 6 bij de motivering). In het document wordt op pagina 14 ingegaan op steenuilen. Ten tijde van het veldbezoek zijn er geen sporen rondom de nestkast voor de steenuil gevonden. Wel is aangegeven dat niet kan worden uitgesloten dat de nestkast in de bomenlaan gebruikt wordt. De omgeving van de nestkast verandert niet door het beoogde plan, de bomenlaan (gemeenteground) blijft behouden. Om mogelijke verstoring van de steenuil te voorkomen dienen buitengewoon zware werkzaamheden (zoals aanbrengen van betonfundering en heien) buiten de kwetsbare broedperiode van de steenuil uitgevoerd te worden. Daarnaast dienen alle bouwwerkzaamheden gedurende de dag (dus buiten de nacht- en schemerperiodes) uitgevoerd te worden en dient het gebruik van bouwverlichting gemeden te worden. Deze maatregelen kunnen worden getroffen binnen de regels van het omgevingsplan en staan daarmee de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg. Vanuit de algemene en specifieke zorgplicht die rechtstreeks geldt vanuit de wetgeving dient initiatiefnemer zich hieraan te houden om overtreding van de betreffende regelgeving te voorkomen.

Bij het opstellen van de motivering met bijbehorende onderzoeken was de betreffende schuur waar naar wordt verwezen niet meer aanwezig en de sloop hiervan is dus ook buiten beschouwing gelaten bij het natuuronderzoek.

Conclusie

De zienswijze is op dit punt:

ongegrond en leidt niet tot aanpassing van de wijziging van het omgevingsplan of de motivering.

e. Beplanting landbouwgrond

In het ecologieplan wordt gesproken over goed onderhouden weiland. Tot anderhalf jaar terug waren deze gronden als maisland in gebruik door een agrarische gebruiker. Nadat de mais geoogst is, werd groenbemester gezaaid om de nutriënten vast te houden. Vervolgens werd het perceel niet meer actief benut door de huidige eigenaar. In 2024 is nog een paar keer gemaaid zonder het maaisel af te voeren. In 2025 is totaal geen onderhoud meer aan het perceel uitgevoerd, waardoor het gevreesde Jacobskruiskruid en ook bijvoorbeeld de distel en ridderzuring welig tiert in het stuk. Het lijkt een goed streven om geen gewasbeschermingsmiddelen meer te gebruiken; echter dan dient het perceel wel naar behoren beheerd te worden. De gevolgen, voor met name de omliggende percelen, zijn anders niet te overzien. Eigenaren en gebruikers van aansluitende gronden plukken daar de negatieve gevolgen en kosten van. De voorgenomen beplanting en het ontbreken van een duurzaam beheersplan baart dan ook de nodige zorgen.

Reactie gemeente

Initiatiefnemer heeft aangegeven dat er tijdelijk minder beheer is geweest vanwege de overgangssituatie. Wanneer de nieuwe woning gerealiseerd mag worden dan zal er intensiever beheer zijn van de bewoners die naast de gronden komen te wonen. In het landschapsplan is er bewust gekozen om de gronden een agrarisch karakter te laten houden (en geen natuur) zodat het gebruik aansluit op de omliggende gronden.

Conclusie

De zienswijze is op dit punt:
ongegrond en leidt niet tot aanpassing van de wijziging van het omgevingsplan of de motivering.

f. Burgerparticipatie

Sinds 1 januari 2024 is de omgevingswet van toepassing. Binnen deze wetgeving is de buurtparticipatie een belangrijk onderdeel. Een initiatiefnemer dient vooraf zijn plannen op transparante wijze te delen met de eigenaren/gebruikers en andere belanghebbenden van de directe omgeving. Opgemerkt dient te worden dat hiervan in relatie tot het voorliggende project geenszins sprake is geweest. Nimmer heeft initiatiefnemer of zijn gemachtigde contact opgenomen ofwel anderzijds zijn planvorming gedeeld, dit terwijl het bedrijf op korte afstand staat en vanuit de bedrijfswoning rechtstreeks zicht is op de planlocatie. Ook op een uitnodiging is niet gereageerd door de initiatiefnemer van het plan.

Reactie gemeente

De gemeente Doesburg heeft geen beleid op grond waarvan participatie verplicht wordt voorgeschreven. Wel wordt de initiatiefnemer geadviseerd om omwonenden en andere belanghebbenden bij de voorbereiding van uw plannen te betrekken.

In de kennisgeving van het voornemen van het wijzigen van het omgevingsplan (gepubliceerd in het Gemeenteblad op 4 juni 2025) is het volgende aangegeven over participatie:

“Bij de voorbereiding van de omgevingsplanwijziging vindt participatie plaats. Burgers, bedrijven en maatschappelijke organisaties kunnen dan hun mening geven over het plan. Initiatiefnemer heeft bij het eerdere principeverzoek de omgeving al geïnformeerd. De omwonenden zijn daarna op de hoogte gehouden over de nieuwbouwplannen en worden ook geïnformeerd over het vervolgproces. Ook wordt er bij de voorbereiding afgestemd met andere bestuursorganen, zoals het waterschap en de provincie. De uitkomsten van de participatie worden bij de wijziging van het omgevingsplan meegewogen.”

De initiatiefnemer heeft daarnaast in paragraaf 6.2 van de motivering aangegeven op welke wijze er participatie heeft plaatsgevonden. De gemeente heeft geen redenen om aan te nemen dat de betreffende informatie onjuist is.

Hiermee is voldaan aan de wettelijke vereisten rondom participatie in de Omgevingswet met onderliggende regelgeving.

Conclusie

De zienswijze is op dit punt:
ongegrond en leidt niet tot aanpassing van de wijziging van het omgevingsplan of de motivering.



g. Kwaliteit van het buitengebied

Waar wil Doesburg naar toe met haar mooie, maar kleine buitengebied? Het is een mooi gebied aan de rand van de stad, om de Hoge Linie heen. Het is hier plezierig wonen en werken. De laatste jaren groeit het aantal bewoners van het gebied gestaag. Beseft wordt dat het in Nederland voller wordt en er steeds meer mensen zijn die een woon- en werkplek zoeken. Daar moet uiteraard aan gewerkt worden. Hiervoor zijn beleidsregels opgesteld, deze worden ook in het plan benoemd en beargumenteerd. De onderbouwing lijkt zorgvuldig maar waar ligt de grens? Is het de bedoeling dat Doesburg Noord-Oost een veredelde woonwijk wordt of blijft het een agrarisch buitengebied dat aantrekkelijk is voor de bewoners, de mensen die er werken en voor de toeristen die er dagelijks recreëren?

Reactie gemeente

Voor de beantwoording zie de reactie onder punt a. Voor de gemeentelijke woningbouwopgave wordt niet alleen gekeken naar de bebouwde kom. Door toepassing van de verschillende kwalitatieve kaders zijn de mogelijkheden voor nieuwe woningbouw in het buitengebied beperkt. Het blijft daarmee een aantrekkelijke omgeving met een overwegend agrarisch karakter.

Conclusie

De zienswijze is op dit punt:

ongegrondeerd en leidt niet tot aanpassing van de wijziging van het omgevingsplan of de motivering.

Zienswijze 3

a. Participatie

Indiener is niet betrokken bij de plannen.

Reactie gemeente

De gemeente Doesburg heeft geen beleid op grond waarvan participatie verplicht wordt voorgeschreven. Wel wordt de initiatiefnemer geadviseerd om omwonenden en andere belanghebbenden bij de voorbereiding van uw plannen te betrekken.

In de kennisgeving van het voornemen van het wijzigen van het omgevingsplan (gepubliceerd in het Gemeenteblad op 4 juni 2025) is het volgende aangegeven over participatie:

“Bij de voorbereiding van de omgevingsplanwijziging vindt participatie plaats. Burgers, bedrijven en maatschappelijke organisaties kunnen dan hun mening geven over het plan. Initiatiefnemer heeft bij het eerdere principeverzoek de omgeving al geïnformeerd. De omwonenden zijn daarna op de hoogte gehouden over de nieuwbouwplannen en worden ook geïnformeerd over het vervolgproces. Ook wordt er bij de voorbereiding afgestemd met andere bestuursorganen, zoals het waterschap en de provincie. De uitkomsten van de participatie worden bij de wijziging van het omgevingsplan meegewogen.”

De initiatiefnemer heeft daarnaast in paragraaf 6.2 van de motivering aangegeven op welke wijze er participatie heeft plaatsgevonden. De gemeente heeft geen redenen om aan te nemen dat de betreffende informatie onjuist is.

Hiermee is voldaan aan de wettelijke vereisten rondom participatie in de Omgevingswet met onderliggende regelgeving.

Conclusie

De zienswijze is op dit punt:

ongegrond en leidt niet tot aanpassing van de wijziging van het omgevingsplan of de motivering.

b. Aanwezige diersoorten

Het is opmerkelijk dat geconstateerd wordt dat er geen steenuilen in dit gebied zitten. De vorige bewoner was zeer begaan met deze vogelsoort (vandaar ook de naam op het hek; Ulenhoek). Hij had op het perceel meerdere kasten hangen. Er zitten hier nog steeds steenuilen, in de avond/nacht is het geroep te horen. In het gebied huizen zeker vleermuizen, door het verwijderen van de ponyschuur zijn de verblijfslocaties wel verminderd. De poel in de tuin is een bron met kikkers, waarom staat hier niets over in het verslag m.b.t. de dieren inventarisatie? De bomen worden ook gebruikt door de rode eekhoorn, de bomen vormen onderdeel van de habitat. Bij de huidige ingang van het perceel op nummer 5 staat een boom waarbij vanaf de wegwijk te zien is dat daar een nestholte zit. Hier zat dit jaar de bonte specht, dit is niet opgemerkt in de soorten

inventarisatie. De troep huismussen en hollenbroeders is aanzienlijk verminderd. Ook omdat de tussenliggende bewoner geen aandachtzorg aan de nestkasten op het perceel geschonken heeft. Afgelopen twee jaar zijn er meer kauwtjes gekomen die de nestholtes (bijvoorbeeld in de boei) overgenomen hebben. De volgende vogelsoorten komen frequent voor: buizerd, havik, roodborstje, vink, kraai, kauw, huismus, heggemus, middelste bonte specht, groene specht, boomklever, boomkruiper, pimpelmees, koolmees, roodborstje, winterkoninkje, merel, Turkse tortel, houtduif. Het weghalen van de beschoeiing, schuurtje, boom etc. heeft zeker niet bijgedragen aan de instandhouding van deze soorten. Binnen een straal van 2 km komen kerkuilen voor. Binnen een straal van 2 km komt een broedend paartje slechtvalken voor.

Reactie gemeente

Ten behoeve van de planontwikkeling is er door een ecologisch bureau onderzoek uitgevoerd (bijlage 6 bij de motivering). In het document wordt op pagina 14 ingegaan op steenuilen. Ten tijde van het veldbezoek zijn er geen sporen rondom de nestkast voor de steenuil gevonden. Wel is aangegeven dat niet kan worden uitgesloten dat de nestkast in de bomenlaan gebruikt wordt. De omgeving van de nestkast verandert niet door het beoogde plan, de bomenlaan (gemeentegrond) blijft behouden. Om mogelijke verstoring van de steenuil te voorkomen dienen buitengewoon zware werkzaamheden (zoals aanbrengen van betonfundering en heien) buiten de kwetsbare broedperiode van de steenuil uitgevoerd te worden. Daarnaast dienen alle bouwwerkzaamheden gedurende de dag (dus buiten de nacht- en schemerperioden) uitgevoerd te worden en dient het gebruik van bouwverlichting gemeden te worden. Deze maatregelen kunnen worden getroffen binnen de regels van het omgevingsplan en staan daarmee de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg. Vanuit de algemene en specifieke zorgplicht die rechtstreeks geldt vanuit de wetgeving dient initiatiefnemer zich hieraan te houden om overtreding van de betreffende regelgeving te voorkomen.

Bij het opstellen van de motivering met bijbehorende onderzoeken was de betreffende schuur waar naar wordt verwezen niet meer aanwezig en de sloop hiervan is dus ook buiten beschouwing gelaten bij het natuuronderzoek.

Op de planlocatie zijn alle bomen geïnspecteerd op de aanwezigheid van boomholten, loshangende bastdelen, scheuren, spleten of andere openingen die kunnen dienen als verblijfplaats. In de bomen op en nabij de planlocatie zijn door de ecooloog geen boomholten of andere potentiële verblijfplaatsen aangetroffen. Daarnaast blijft de bomenlaan langs de weg behouden, deze staan op grond van de gemeente.

In het natuuronderzoek zijn waarnemingen in de omgeving meegenomen bij de beoordeling. Het ecologisch onderzoek richt zich specifiek op beschermde soorten flora en fauna. In de zienswijze worden diverse algemeen voorkomende soorten genoemd, die zijn niet specifiek beschermd maar hiervoor geldt wel de algemene zorgplicht. Dat houdt in dat voor iedereen geldt dat tijdens werkzaamheden voorzichtig moet worden gehandeld.

Conclusie

De zienswijze is op dit punt:

ongegrond en leidt niet tot aanpassing van de wijziging van het omgevingsplan of de motivering.

c. Sloop bestaande schuur

Twee jaar geleden is het gebouwtje waarin pony's stonden plotseling verdwenen. Aan het gebouw stond het prieel dat diende als nachthok voor de vrijlopende kippen. Er wordt niet begrepen hoe de verhouding moet zijn van het pony-schuurtje ten opzichte van de nieuw te plaatsen woning. Qua vierkante meter komt het zeker niet overeen. Indien het schuurtje een juridische status als grondlegger voor een woonhuis heeft, is dit schuurtje dan met een vergunning afgebroken met als doel een woning te plaatsen (hiervan is geen sloopvergunning gezien)? In de kaartbeschrijving staat daarbij een documentkader die kleiner is dan de huidige locatie, waarom is die niet passend?

Reactie gemeente

De kaders voor het bepalen of er sprake is van goede ruimtelijke inpasbaarheid staan in de 'Nota Ruimtelijke Kwaliteit Doesburg 2017'. Voor erfbebouwing (wonen) zijn de richtlijnen:

- hergebruik van waardevolle gebouwen staat voorop
- op één erf is er sprake van ensemble bebouwing
- één aansluiting op doorgaande weg (één toegang naar een compact cluster)
- de erfopzet heeft een duidelijke hiërarchie
- de oorspronkelijke boerderij of woning manifesteert zich in principe als het belangrijkste gebouw (hoofdgebouw)
- overige bouwen op het erf hebben een uitstraling van een 'bijgebouw' (schuur)
- materiaal en detaillering in samenhang
- passende erfinrichting/erfbeplanting

Het verzoek voor realisatie van een nieuwe woning bij de Eekstraat 5 is beoordeeld aan de hand van deze kaders. Onderdeel van het plan is dat het bestaande gebouw (gemeentelijk monument) behouden blijft en wordt gerenoveerd. Er is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld dat samen met de regels in de wijziging van het omgevingsplan invulling geeft aan de andere criteria. Op één punt wordt afgeweken van de kaders (één toegang) omdat er in de huidige situatie al twee toegangen zijn (de tweede toegang komt in de nieuwe situatie meer richting het oosten te liggen en ontsluit het gedeelde erf).

Bij andere erven in de omgeving hebben al soortgelijke ontwikkelingen plaats gevonden (Pastoor Blaisseweg 2 en 4). Bij deze locaties worden ook woningen toegevoegd door beperkte uitbreiding van de al geldende woonbestemming en door sloop van opstallen en/of herstel van een monument in samenhang met een goede landschappelijke inpassing. Daarbij is ook al afgeweken van de kwantitatieve rood-voor-rood-benadering en gekozen voor een kwalitatieve beoordeling op basis van bovengenoemde kaders.

Voor het verwijderen van de schuur was geen sloopvergunning nodig.

Conclusie

De zienswijze is op dit punt:

ongegrond en leidt niet tot aanpassing van de wijziging van het omgevingsplan of de motivering.

d. Aantasting waarden buitengebied

In het rapport wordt geschreven over de landschappelijk inpassing. Indiener heeft het huis in het buitengebied bewust gekocht op ruimte en rust. Nu wordt vanuit een particulier een plan gepresenteerd waarbij het omgevingsplan moet worden gewijzigd voor een extra woning in de zichtbuurt en de uitrit gericht op de eigen inrit. Dit is een inbreuk op de privacy en past niet in het plan zoals door de gemeente Doesburg voor het buitengebied opgesteld was. Indiener vertrouwde op een stabiel omgevingsplan.

Reactie gemeente

Eén van de bestaande twee uitwegen wordt verplaatst richting het oosten. De nieuwe locatie komt niet recht tegenover de uitweg van de indiener van de zienswijze maar meer richting de doorgaande weg (zoals aangegeven op het landschappelijk inpassingsplan). Realisatie van een uitweg er recht tegenover is ook niet mogelijk omdat daar een boom staat (die behouden dient te blijven en op gemeentegrond staat).

Als bedoeld wordt dat de ontwikkeling niet past in het eerder vastgestelde bestemmingsplan voor het buitengebied dan klopt dit. Het bestemmingsplan (nu omgevingsplan) geeft echter geen eindsituatie aan, er kunnen zich nieuwe (beleids)ontwikkelingen voordoen. Het kader voor erfontwikkelingen in het buitengebied en de toegenomen woningbouwopgave zijn van die ontwikkelingen.

Bij de beoordeling van het verzoek is ook rekening gehouden met de privacy van omliggende woningen. Tussen de nieuwe woning en de woning van de indiener van de zienswijze zit circa 85 meter en ligt de gemeentelijke bomenlaan die in stand blijft. Een dergelijke situatie komt veel vaker voor in het buitengebied en past goed in de omgeving.

Conclusie

De zienswijze is op dit punt:

ongegrond en leidt niet tot aanpassing van de wijziging van het omgevingsplan of de motivering.

e. Bodemonsters

Bij het bodemonderzoek zijn geen monsters genomen op de locatie waar het pony-schuurtje stond. In principe zou dit een verdachte locatie zijn, waarom zijn daar geen bodemonsters genomen?

Reactie gemeente

In bijlage 1.2 van het bodemonderzoek is aangegeven waar boringen en peilbuizen zijn geplaatst. Ter plaatse van de gesloopte schuur is een peilbuis geplaatst en in de directe omgeving zijn meerdere boringen uitgevoerd. Deze boringen zijn verdeeld over het terrein om voor het gehele

terrein een goed beeld te krijgen van de bodemkwaliteit. Bij het verdelen is gekeken naar op voorhand verdachte locaties, de schuur is niet als verdacht aangemerkt. Het onderzoek is verder conform de landelijke richtlijnen uitgevoerd en er is geen aanleiding om nader onderzoek uit te voeren ter plaatse van de gesloopte schuur.

Conclusie

De zienswijze is op dit punt:

ongegrond en leidt niet tot aanpassing van de wijziging van het omgevingsplan of de motivering.

f. Juiste inrichtingsplan

Bijlage 2 plantekening op ruimtelijkeplannen.nl is niet dezelfde als in de ontwerpaanvraag, klopt dat wel?

Reactie gemeente

Als met de ontwerpaanvraag het conceptverzoek wordt bedoeld dat voorafging aan de wijziging van het omgevingsplan, dan klopt het dat het landschappelijke inrichtingsplan verschilt. In de reactie op het principeverzoek is aangegeven dat de gemeente in basis positief tegenover de plannen staat, maar dat het destijds ingediende landschapsplan nog wel aangepast moest worden omdat het één-erfprincipe nog onvoldoende was uitgewerkt. In de tussenliggende periode heeft er overleg plaats gevonden en is het landschapsplan aangepast zodat het aansluit op het één-erfprincipe.

Conclusie

De zienswijze is op dit punt:

ongegrond en leidt niet tot aanpassing van de wijziging van het omgevingsplan of de motivering.

g. Noodzaak bouw woning

Er is geen urgentie of noodzaak om de situatie te veranderen. Indien de aanvrager persé op het perceel had willen wonen, had hij het woonhuis niet moeten verkopen. Het lijkt niet gepast om als gemeenteraad het omgevingsplan aan te passen omdat iemand daar een huis wil zetten, gezien het groter maatschappelijk belang van een stabiel omgevingsplan ten opzichte van een lokaal persoonlijk gewin.

Reactie gemeente

Het omgevingsplan is geen statisch document, maar geeft de geldende ruimtelijke rechten aan. Nieuwe ontwikkelingen die passen binnen de vastgestelde beleidskaders kunnen aanleiding geven om het omgevingsplan te wijzigen. Het initiatief voorziet in het toevoegen van een levensloopbestendige woning. In de Woonzorgwielvisie Doesburg 2024-2028 is benoemd dat particuliere woningbouwinitiatieven gestimuleerd worden: "Nu "elke woning telt" willen wij medewerking verlenen aan woningbouwinitiatieven op particuliere grond onder voorwaarde dat de woningen ruimtelijk goed inpasbaar zijn". Dit sluit aan op de eerdere Woonvisie 2017-2020 waarin is aangegeven dat de gemeente de bouw van nieuwe (levensloopbestendige) woningen wil

stimuleren. Op grond van deze beleidskaders wordt breder naar woningbouwmogelijkheden gekeken dan de afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden die in het bestemmingsplan 'Buitengebied Doesburg' (als tijdelijk onderdeel van het omgevingsplan) zijn benoemd. Die zijn gebaseerd op het beleidskader dat ten tijde van vaststelling van de wijziging van het omgevingsplan (2010) gold. Het eerder genoemde woningbouwbeleid is van latere datum en gebaseerd op woningbouwprognoses die een grotere behoefte laten zien. Gezien de omvang van de woningbouwopgave wordt niet alleen gekeken naar de bebouwde kom.

Conclusie

De zienswijze is op dit punt:

ongegrond en leidt niet tot aanpassing van de wijziging van het omgevingsplan of de motivering.

Ambtshalve aanpassingen

Naast aanpassingen naar aanleiding van zienswijzen, kunnen er andere redenen zijn om de wijziging van het omgevingsplan op onderdelen anders vast te stellen dan zoals het als ontwerp ter inzage heeft gelegen. Voorbeelden zijn dat er een verzoek is binnen gekomen van de provincie of het waterschap of dat er een fout is gevonden. Deze aanpassingen die niet volgen uit zienswijzen worden ambtshalve aanpassingen genoemd.

De volgende ambtshalve aanpassingen zijn gedaan ten opzichte van het ontwerp:

- In paragraaf 6.4 van de motivering is verwerkt dat er zienswijzen zijn ingediend en de Nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen is als bijlage 8 toegevoegd aan de motivering.



Bijlage 1 Advies commissie Omgevingskwaliteit en Cultuurhistorie Doesburg



Gemeente Doesburg
t.a.v. [geanonimiseerd]

Advies Omgevingskwaliteit

Adres:
Eekstraat 5

Datum Advies 3-12-2025

Relevant Beleid:
Erfaanpassing

**Datum overleg
Adviseurs** 2-12-2025
WB WW

Advies: positief

Motivatie

Planopzet: Voorliggend voorstel betreft de verschuiving van het bouwvlak in oostelijke richting van 5 m.
Beoordeling: met de nieuwe positionering van de woning en (garage integraal) kan worden ingestemd.
Opgemerkt wordt dat het 1 erfprincipe voldoende overeind blijft ten opzichte van het vorige plan.
Wel dient te worden opgemerkt dat het verder opschuiven onwenselijk is vanwege de landschappelijke kwaliteit en inpassing. Tevens wordt het 1 erfprincipe hiermee teveel aangetast.

[geanonimiseerd]
adviseur ruimtelijke kwaliteit
Gelders Genootschap

[geanonimiseerd]
adviseur cultuurhistorie
Gelders Genootschap

geldersgenootschap.nl

Zypendaalseweg 46 - 6814 CL Arnhem
Postbus 68 - 6800 AB Arnhem
026 4421742
info@geldersgenootschap.nl

BANK NL11 ABNA043802 5202
BIC ABNANL2A
BTW NL002620339B01
KVK 40119221